

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et conditions, auxquelles seront vendus, au plus offrant et dernier enchérisseur, à la barre de l'audience des Criées du Tribunal de Grande Instance de TARBES, au Palais de Justice, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

IMMEUBLE SITUE A MAULEON BAROUSSE ET ESBAREICH

Une maison d'habitation d'une surface habitable de 289,70m²
avec dépendances et terres autour
située commune de MAULEON BAROUSSE
et par extension sur la commune d'ESBAREICH

ALA REQUÊTE DE :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL TOULOUSE 31, anciennement dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE TOULOUSE ET DU MIDI TOULOUSAIN, société coopérative à capital variable, agréé en tant qu'établissement de crédit, inscrite au R.C.S. de Toulouse sous le numéro 776.916.207, dont le siège social est 6 place Jeanne d'Arc, BP 40535 – 31005 TOULOUSE CEDEX 6, agissant poursuites et diligences de son représentant légal dûment habilité à cet effet et domicilié en cette qualité audit siège.

❖ **Ayant pour Avocat postulant : la SCP MAUVEZIN-SOULIE, représentée par Maître Julien SOULIE, Avocat au Barreau de TARBES, y demeurant 19 bis rue Georges Clémenceau 65000 TARBES, laquelle se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et au Cabinet de laquelle pourront être faites toutes offres et significations y relatives.**

❖ **Ayant pour Avocat plaidant : la SELARL ALMUZARA-MUNCK, représentée par Maître Dominique ALMUZARA, Avocat au Barreau de TOULOUSE, y demeurant 50, rue Alsace Lorraine 31000 TOULOUSE (Tél. 05.34.33.21.47 – Fax 05.61.38.40.43).**

AU PREJUDICE DE :

Monsieur XXX

Madame XXX

PROCEDURE :

La procédure de saisie immobilière est engagée en vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Marie-Carole DUCROS-BOURDENS, Notaire titulaire d'un Office Notarial à CARBONNE (Haute-Garonne), 5 route de Marquefave, le 10 février 2006, contenant :

- **Prêt n°T02YKN011PR** par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL TOULOUSE 31 d'une somme de 127 748 € remboursable en 144 échéances mensuelles, au taux d'intérêt annuel révisable.

- **Inscription de privilège de prêteur de deniers** au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL TOULOUSE 31 sur une maison d'habitation avec dépendances et terres autour située commune de MAULEON BAROUSSE et par extension sur la commune d'ESBAREICH, publiée au Service de la Publicité Foncière de TARBES le 8 mars 2006, Volume 2006 V N°450.

- **Prêt n°T02YKN021PR** par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL TOULOUSE 31 d'une somme de 122 252 € remboursable en 144 échéances mensuelles, au taux d'intérêt annuel révisable.

- **Inscription d'hypothèque conventionnelle** au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL TOULOUSE 31 sur une maison d'habitation avec dépendances et terres autour située commune de MAULEON BAROUSSE et par extension sur la commune d'ESBAREICH, publiée au Service de la Publicité Foncière de TARBES le 8 mars 2006, Volume 2006 V N°451.

DÉCOMPTE AU 7 SEPTEMBRE 2017

Au titre du prêt T02YKN011PR de 127 748 € :

Capital échu Avant déchéance du terme acquise le 12 août 2015	5 972,75 €
Capital déchu du terme Après déchéance du terme acquise le 12/08/2015	29 899,12 €
Intérêts normaux au taux révisable Avant déchéance du terme acquise le 12/08/2015	120,67 €
Intérêts de retard au taux majoré de 3 points Avant déchéance du terme acquise le 12/08/2015	51,24 €
Indemnité forfaitaire de 7 % du capital dû majoré des intérêts échus et non versés	2 523,06 €
Intérêts au taux d'intérêts de 0,70 % sur 35 871,87 € Du 13/08/15 au 05/02/2016	161,42 €
Intérêts au taux d'intérêts de 0,30 % sur 35 871,87 € Du 06/02/17 au 07/09/2017	62,80 €
Intérêts au taux variable* sur 35 871,87 € Du 08/07/2017 jusqu'à parfait paiement	MÉMOIRE
Frais de la présente procédure	MÉMOIRE
TOTAL sauf mémoire	38 791,06 €

Au titre du prêt T02YKN021PR de 53 251,45 € :

Capital échu Avant déchéance du terme acquise le 12/08/2015	2 873,46 €
Capital déchu du terme Après déchéance du terme acquise le 12/08/2015	14 519,10 €
Intérêts normaux au taux révisable Avant déchéance du terme acquise le 12/08/2015	58,61 €
Intérêts de retard au taux majoré de 3 points Avant déchéance du terme acquise le 12/08/2015	25,05 €
Indemnité forfaitaire de 7 % du capital dû majoré des intérêts échus et non versés	1 223,34 €
Intérêts au taux d'intérêts de 0,70 % sur 17 392,56 € Du 13/08/15 au 05/02/2016	58,71 €
Intérêts au taux d'intérêts de 0,45 % sur 17 392,56 € Du 06/02/16 au 05/02/2017	78,27 €
Intérêts au taux d'intérêts de 0,30 % sur 17 392,56 € Du 06/02/17 au 07/09/2017	30,45 €
Intérêts au taux variable* sur 17 392,56 € Du 08/09/2017 jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
Frais de la présente procédure	MÉMOIRE
TOTAL sauf mémoire	18 864,99 €

SOIT AU TOTAL OUTRE MEMOIRE la somme de 57 656,05 € (Cinquante-sept mille six cent cinquante-six euro cinq centimes) sauf erreur ou omission.

Etant précisé que les taux d'intérêts révisables applicables pour les prêts n°T02YKN011PR et n°T02YKN021PR sont les suivantes :

Taux d'intérêts annuel fixe du 10/02/2006 au 04/02/2013 : 3,15%

Taux d'intérêts annuel révisé applicable du 05/02/2013 au 05/02/2014 : 0,95 %

Taux d'intérêts annuel révisé applicable du 06/02/2014 au 05/02/2015 : 0,95%

Taux d'intérêts annuel révisé applicable du 06/02/2015 au 05/02/2016 : 0,70 %

Taux d'intérêts annuel révisé applicable du 06/02/2016 au 05/02/2017 : 0,45%

Taux d'intérêts annuel variable du 06/02/2017 jusqu'à parfait paiement : 0,30 %

Taux d'intérêts annuel variable du 08/09/2017 jusqu'à parfait paiement taux révisable annuellement en application de la clause révision contenu dans l'acte authentique de prêt ci-après reproduite :

(*) « Révision

La première révision interviendra à l'issue de la première période de neutralisation, soit 84 mois après la date anniversaire de l'échéance du prêt ()*

La révision interviendra ensuite à la même date, après une période d'une année (c'est-à-dire, par exemple une échéance annuelle ou douze échéances mensuelles), jusqu'à l'échéance finale du prêt.

Le taux du prêt sera révisé chaque année à la date anniversaire de l'échéance du prêt (), en fonction de l'évolution de l'index de référence dans les conditions ci-dessous définies.*

Le taux d'intérêt est indexé, il est basé sur la moyenne arithmétique mensuelle des EURIBOR 1 AN journaliers d'un mois donné. Cette moyenne établie sur le nombre de jours exacts du mois, en retenant le dernier taux publié pour les jours sans marché. Ce taux est fixé sur la base d'une année de 360 jours. Il est calculé sous l'égide de l'AFB (Association Française des Banques) et publiée par les Agences TELERATE et REUTERS.

L'EURIBOR (Euro Interbank offered rate) désigne le taux des intérêts interbancaires de la zone EURO calculé chaque jour ouvré par la Fédération Bancaire de l'Union Européenne (FBE) relatif à des durées de un à douze mois pleins.

L'index EURIBOR retenu sera celui de :

[...] JANVIER de l'année A pour les prêts accordés du 01/02 au 28/02 de l'année A

[...]

La révision n'interviendra que dans la mesure où cela conduit à une révision de taux, à la hausse ou à la baisse, d'au moins 0.05 point par rapport au taux en vigueur avant révision et ce, avant application des limites citées ci-après.

La révision du taux provoque ainsi la modification des échéances suivantes.

GARANTIE DE TAUX CAPE 2 : le taux du prêt révisé ne pourra être supérieur de 2 point au taux initial du prêt.

() La date anniversaire de l'échéance d'un prêt mensuel correspond à la date de la 12^{ème}, 24^{ème}, 36^{ème}, 48^{ème}, 60^{ème} etc. mensualité. »*

Le commandement valant saisie immobilière dressé suivant les prescriptions de la Loi, a été signifié à Monsieur XXX et Madame XXX par la SCP TERRIN-VALLIEN - BENDENOUN-BARTHE, Huissiers de Justice à SAINT GAUDENS (31), le 24 janvier 2017.

Demeuré infructueux, il a été publié pour valoir saisie immobilière au Service de la Publicité Foncière de TARBES (2^{ème} Bureau) le 23 mars 2017 – Volume 2016 S – N°6.

Et assignation a été délivrée aux débiteurs pour avoir à comparaître devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de TARBES, qui sera jointe au présent cahier des conditions de la vente, ainsi qu'un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE SAISI :

Une maison d'habitation avec dépendances et terres autour situé commune de MAULEON BAROUSSE (65370) et par extension sur la commune d'ESBAREICH, cadastrés sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	4	CASTERA	00ha 15a 95ca
A	5	CASTERA	00ha 05a 99ca
A	6	CASTERA	01ha 70a 24ca
A	7	CASTERA	00ha 08a 19ca
A	8	CASTERA	00ha 53a 95ca
A	9	CASTERA	01ha 73a 84ca
A	10	CASTERA	00ha 15a 29ca

A	11	CASTERA	00ha 06a 96ca
A	12	CASTERA	00ha 02a 49ca
A	13	CASTERA	00ha 02a 98ca
A	26	CASTERA	00ha 55a 15ca
Total surface			05ha 11a 03ca

Et une parcelle de bois située commune d'ESBAREICH (65370) figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	548	L'ESPONE	01ha 27a 90ca

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF :

La description de l'immeuble ressort d'un procès-verbal dressé les 21 février 2017 par Maître Bertrand MIQUEU, Huissier de Justice à TARBES, annexé au présent cahier des conditions de vente, auquel il sera référé pour une plus ample description des immeubles vendus.

ETAT D'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE :

Il ressort du procès-verbal descriptif que la maison est actuellement vide de toute occupation.

L'huissier a par ailleurs reçu un courrier de Monsieur XXX lequel serait locataire en fermage et sans contrepartie des parcelles suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	6	CASTERA	01ha 70a 24ca
A	7	CASTERA	00ha 08a 19ca
A	9	CASTERA	01ha 73a 84ca

Le courrier de Monsieur XXX du 18 mars 2017 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

EXPERTISES :

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente, les états et constats suivants :

- Certificat de surface
- Le constat de risque d'exposition au plomb
- Rapport de mission repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques

IL EST FORTEMENT RECOMMANDE A TOUTES PERSONNES INTERESSEES DE LIRE ATTENTIVEMENT LES EXPERTISES TECHNIQUES ANNEXEES AUX PRESENTES.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Monsieur XXX et Madame XXX sont propriétaires de la toute propriété des biens ci-dessus désignés suite à l'acquisition qu'ils en ont faite de Monsieur XXX et de son épouse Madame XXX suivant acte reçu par Maître Marie-Carole DUCROS-BOURDENS, épouse XXX, Notaire à CARBONNE (Haute-Garonne), le 10 février 2006, publiée au Service de la Publicité Foncière de TARBES le 8 mars 2006, Volume 2006 P, numéro 1449.

RESERVES GENERALES :

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son Avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude dans la désignation numéro du plan, contenance, celle-ci excédât-elle un vingtième, origine de propriété, ou autres énonciations, les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après avoir pris tous renseignements auprès des Services Municipaux compétents, et surtout auprès des Services de l'Urbanisme.

Ainsi le poursuivant et son Avocat ne pourront être recherchés à ce sujet, et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire

personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style, mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

En annexe sont joints :

- Le cahier des charges et conditions de vente établie par le Conseil National des Barreaux
- Le commandement de payer valant saisie du 23 janvier 2017
- Les états hypothécaires levés sur publication de commandement valant saisie
- Le procès-verbal descriptif dressé par Maître Bertrand MIQUEU le 21 février 2017
- Les rapports d'expertises du Cabinet d'Expertises BARRAQUE DIAGNOSTICS DU 21 Février 2017
- Assainissement non collectif - Rapport de visite du 21 février 2017
- Lettre de Monsieur XXX du 18 mars 2017 avec pièces jointes
- L'assignation devant le Juge de l'Exécution

Précision étant faite que des pièces complémentaires pourront être annexées au Cahier des Conditions de Vente avant la date de l'adjudication.

MISE A PRIX :

Le bien immobilier objet de la saisie est mis à prix à :

57 000 € (CINQUANTE SEPT MILLE EURO)

Fait et rédigé par moi, Avocat de la partie poursuivante, soussigné.

Tarbes,
Le



**Conseil
National**
des Barreaux

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

*Extrait du Règlement Intérieur National
de la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°1
Version consolidée – Septembre 2012

Annexe à l'article 12 du Règlement Intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

Extrait du Règlement Intérieur National de la Profession d'avocat

Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires

Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009

Dispositions communes

12.1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

Enchères

12.2 L'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en co-propriété, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété.



SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE¹

Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009,
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

¹ Mis à jour au vu du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.



ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.



CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REPETITION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.



CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignés et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.



ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.



CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.



ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1^o du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ÉLECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.



CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

* *
*